(513/2025-E)

EMENTA: PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – RECURSO ADMINISTRATIVO – REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE DESBLOQUEIO DE MATRÍCULA – BLOQUEIO EM PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO – RECURSO NÃO PROVIDO.

I. **Caso em exame:**
1. Recurso interposto contra sentença que indeferiu pedido de desbloqueio de matrícula. O recorrente alega, em síntese, a desnecessidade de retificação de registro para regularização fundiária de interesse social e que o imóvel está regularizado no cadastro fiscal municipal.

II. Questão em discussão:
2. A questão em discussão consiste em verificar se é cabível a manutenção do bloqueio administrativo.

III. Razões de decidir:
3. A manutenção do bloqueio administrativo é justificada, ante a ausência de prévia retificação de registro e porque não comprovado que o imóvel objeto do presente feito está inserido em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e foi objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Município.

IV. Dispositivo e tese:
4. Recurso não provido.
Tese de julgamento: 1. A manutenção do bloqueio administrativo em situação de ausência de prévia retificação de registro imobiliário se justifica.

Legislação Citada:

- Decreto-lei Complementar nº 3/1969, art. 246;
- Lei nº 6.015/1973, art. 213, §11, inciso I.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000314-15.2019.8.26.0534 e o código 14E1ADD.

Jurisprudência Citada:
- CGJ, Parecer nº 273/2023-E, Processo nº 0004374-25.2013.8.26.0157.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***Eduardo Hitoshi Shiraishi*** contra a r. sentença proferida pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Branca/SP que indeferiu o pedido de desbloqueio da matrícula nº 8.422 da referida serventia extrajudicial (fls. 67/68).

Sustenta o recorrente, em síntese, ser desnecessária a prévia retificação de registro na hipótese de regularização fundiária de interesse social desde a entrada em vigor da Lei nº 10.931/2004 e que, por isso, não há razão para a manutenção do bloqueio da matrícula determinado em 2001. Argumenta, ademais, que o imóvel se encontra regularizado no cadastro fiscal junto à Prefeitura Municipal há mais de dez anos, reiterando a adequação do desbloqueio da matrícula (fls. 92/96).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 115/117).

Nos termos da r. decisão monocrática, foi determinada a redistribuição dos autos a esta Corregedoria Geral da Justiça (fls.120/121).

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000314-15.2019.8.26.0534 e o código 14E1ADD.

pedido de providências – e não de dúvida, pois o ato buscado é de averbação – a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Pretende o recorrente o desbloqueio da matrícula nº 8.422 do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Santa Branca/SP (fls. 49/50).

Da análise das tábuas registrais, verifica-se que, em 13 de março de 2001, a MM.ª Juíza Corregedora Permanente, nos autos do Pedido de Providências nº 008/2001, determinou o bloqueio da matrícula objeto do presente feito "*até que se promova a retificação de área e confirmada a descrição constante desta matrícula*" (fls. 50).

Em que pese o decurso do tempo, a situação permanece inalterada, tendo em vista que não promovida a retificação de registro imobiliário.

Ademais, não é possível concluir, tampouco presumir, que o imóvel objeto do presente feito está inserido em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e foi objeto de regularização fundiária de interesse social promovida pelo Município, de modo que não há que se falar na dispensa de retificação de registro nos termos do art. 213, § 11, inciso I, da Lei nº 6.015/1973.

Por conseguinte, se justifica a manutenção do bloqueio administrativo da matrícula.

Em hipótese semelhante, já ficou decidido que:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000314-15.2019.8.26.0534 e o código 14E1ADD.

"*REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – BLOQUEIO DE MATRÍCULA – BLOQUEIO CORRETAMENTE DECRETADO – PARECER PELO NÃO PROVIMENTO DO RECURSO ADMINISTRATIVO.*" (Processo nº 0004374-25.2013.8.26.0157, Parecer nº 273/2023-E, Autora do Parecer: Dr.ª Caren Cristina Fernandes de Oliveira, Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Fernando Antonio Torres Garcia; j. 17/08/2023).

Por fim, consigne-se que o recorrente, desejando, poderá buscar a retificação de área na via administrativa ou, se assim preferir, na via jurisdicional, para o fim de regularizar o registro.

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido receber a apelação como recurso administrativo e a ele *negar provimento*.

Sub censura.

São Paulo, data registrada no sistema.

STEFÂNIA COSTA AMORIM REQUENA
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Stefânia Costa Amorim Requena. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000314-15.2019.8.26.0534 e o código 14E1ADD.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 16 de dezembro de 2025, faço estes autos conclusos ao Doutor **FRANCISCO LOUREIRO**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Vivian Tamashiro, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1000314-15.2019.8.26.0534

Vistos.

Aprovo o parecer apresentado pela MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e por seus fundamentos, ora adotados, **recebo** a apelação interposta como recurso administrativo e a ele ***nego provimento***.

Int.

São Paulo, data registrada no sistema.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Francisco Eduardo Loureiro. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000314-15.2019.8.26.0534 e o código 14EFCD8.